

OPSCHRIFT

Vergadering van 22 april 2013

Besluit nummer: 2013_GR_00496

Onderwerp:

Verkavelingsaanvraag nr. 2012 SA 143/01 - zaak van de wegen - Goedkeuring

Beknopte samenvatting:

Aan de gemeenteraad wordt gevraagd om voor de verkavelingsaanvraag nr. 2012 SA 143/01 voor gronden aan Dreef te Gent-Oostakker de zaak van de wegen goed te keuren zodat de voorwaarden en de lasten waaronder de verkavelingsvergunning kan verleend worden, kunnen vastgesteld worden.

Bevoegd: Tom Balthazar

Bestemd voor:

- Commissie Openbare Werken, Mobiliteit, Stedenbouw, Woonbeleid, Stadsontwikkeling, Openbaar groen

DE GEMEENTERAAD

AANHEF

De volgende bepalingen zijn van toepassing inzake de bevoegdheid:

- Het Gemeentedecreet van 15 juli 2005, artikel 57 §3 7° en 43 §2 10°;
- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.17, §2.

De beslissing wordt genomen op grond van:

- De Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening, artikel 4.2.17, §2.

Bijgevoegde bijlage(n):

- 2012 SA 143-01 (VK-wijziging Dreef) stedenbouwkundig verslag 280313

Volgende niet-digitale bijlagen kunnen ook geraadpleegd worden:

stukken in het dossier:

- verkavelingsplannen / wegenisplannen
- dossierstukken van verkavelingsaanvraag

het dossier ligt vóór de zitting ter inzage bij De Dienst Bestuursondersteuning en bevindt zich na de zitting bij het Departement Rumodo, Stedenbouw en Ruimtelijke Planning – Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen.

MOTIVERING

Volgende feiten gaan aan de beslissing vooraf:

Jofra-Bouw nv, Bilksken 12 te 9920 Lovendegem, de heer en mevrouw Christian Meyfroot - Beatrice Gilles, Dreef 5 te 9041 Gent-Oostakker, Terra Nova Invest nv, Kweekstraat 13 te 8870 Ingelmunster en Global bvba, De Kogge 4 te 9800 Deinze vragen een wijziging van de verkavelingsvergunning aan voor gronden gelegen aan Dreef te Gent-Oostakker, kadastraal bekend (afd. 17) sectie C nr. 161 V, (afd. 17) sectie C nr. 161 L, (afd. 17) sectie C nr. 156 K, (afd. 17) sectie C nr. 161 M, (afd. 17) sectie C nr. 161 S, (afd. 17) sectie C nr. 158 Y, (afd. 17) sectie C nr. 156 N, (afd. 17) sectie C nr. 158 Z.

Deze aanvraag werd aangetekend verstuurd op 17 december 2012. Op 7 januari 2013 is deze aanvraag volledig verklaard. Huidige aanvraag houdt een beperkte wijziging in van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning, zoals goedgekeurd op 8 november 2012. Deze vergunning werd afgeleverd na voorleggen van de zaak van de wegen aan de gemeenteraad in zitting van 22 oktober 2012.

De te wijzigen verkaveling situeert zich aan de Dreef te Oostakker nabij de grens met Destelbergen aan de rand van het grootstedelijk gebied Gent. De percelen worden gevat door de voorschriften van 'stedelijke woongebied' volgens het gewestelijk ruimtelijk uitvoeringsplan 'Afbakening grootstedelijk gebied Gent', zoals definitief vastgesteld door de Vlaamse regering op 16 december 2005.

De oorspronkelijke aanvraag geeft uitvoering aan de eerste twee fasen van het masterplan dat werd opgesteld om de ontwikkeling van het stedelijk woongebied tussen Beelbroekstraat, spoorlijn, R4 en de bestaande verkaveling langs Orchideestraat te begeleiden. Het terrein dat als eerste wordt aangesneden, vormt de westzijde van de site. Op vandaag geeft een private weg tussen de huiskavels aan de zijde van de Beelbroekstraat toegang tot het binnengebied. De oorspronkelijke verkavelingsvergunning vormt de private weg om tot een openbare weg en voorziet een ontsluitingscircuit in het binnengebied dat voorlopig doodloopt op perceelnr. 158X. In het verlengde van de hoofdontsluiting wordt voorzien in de aanleg van een openbare groenzone. Zowel de doodlopende weg als de groenzone geven al de aanzet voor de verdere ontwikkeling van het binnengebied in een volgende fase. De verkavelingsvergunning voorziet 38 loten voor grondgebonden woningen van het halfopen of gesloten type en 3 loten voor meergezinswoningen.

Huidige aanvraag voorziet een beperkte aanpassing van de verkavelingsgrenzen en het wegenstracé ter hoogte van loten 40 en 49. De aanleiding is een betwisting van de eigendomsgrens tussen de verkaveling en het perceel Dreef nr.4 (perceelnr. 168S.). Ter hoogte van het betrokken perceel vormt de verkavelingsgrens meteen ook de rooilijn. De oorspronkelijke verkavelingsvergunning nam een deel van het betwist perceel (over een breedte van 2,33 m) mee binnen de rooilijn om te voorzien in de aanleg van een strook voor langsparkeren en een asverschuiving van de weg. Huidige wijziging trekt de vanaf de Beelbroekstraat uitgezette rooilijn langs de noordgrens van het betwist perceel door en laat hem pas verbreden ter hoogte van het rechtsaanpalend perceelnr. 170 N2. Op die manier wordt het betwist perceelnr. 168 S volledig uit de verkaveling gehouden. De wijziging van de verkavelingsgrens noodzaakt een beperkte aanpassing van het wegenisontwerp. De beperkt beschikbare breedte maakt dat de geplande asverschuiving minder scherp wordt uitgevoerd. De verloren gegane ruimte voor de aanleg van de weg wordt deels gecompenseerd door een verbreding van de rooilijn aan de zijde van de loten 40 en 49. Beide loten verliezen aan de zuidzijde een strook van 1 m breed. De bouwzone voor lot 49 blijft ongewijzigd. De voorbouwlijn bevindt zich op 1 m van de nieuwe rooilijn. De bouwzone van lot 40 wordt aan de zuidzijde effectief 1 m ingekort. Op die manier behoudt de bouwzone nog steeds 3 m van de rooilijn. De aanvankelijk voorziene 4

parkeerplaatsen ter hoogte van het perceelnr. 168 S worden geherlocaliseerd binnen de verkaveling: 2 tegenover lot 40, 1 naast de oprit van lot 40 en 1 tussen lot 24 en lot 25.

De aanvraag werd onderworpen aan een openbaar onderzoek van 15 januari 2013 tot 13 februari 2013. Tijdens dit openbaar onderzoek werden geen bezwaren ingediend. De gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar heeft op 28 maart deze aanvraag voorwaardelijk geadviseerd. Het advies van de gemeentelijk stedenbouwkundig ambtenaar is aan het dossier toegevoegd.

Deze beslissing wordt genomen om volgende redenen:

In uitvoering van art. 4.2.17, §2 van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening spreekt de gemeenteraad zich enkel uit over de zaak van de wegenis alvorens het vergunningverlenende bestuursorgaan een beslissing neemt over de verkavelingsaanvraag.

Het voorstel van wegenis kan voorwaardelijk gunstig beoordeeld worden. De aanvraag wijzigt slechts een zeer beperkt deel van de oorspronkelijke verkavelingsvergunning. Het oorspronkelijk ontsluitingsconcept, de keuze voor het inrichten van een woonerf, het gepland aantal loten en de gerealiseerde dichtheid blijft ongewijzigd. De aanpassingen zijn makkelijk te verantwoorden. De ruimte die ter hoogte van het betwist perceel verloren gaat, wordt gecompenseerd door een uitbreiding van de rooilijn aan de overzijde van de weg. Lot 49 verliest enkel een deel van zijn voortuin. De bouwzone van lot 40 wordt met 1 m ingekrompen, wat op zich géén probleem vormt gezien de bouwzone nog steeds voldoende ruimte biedt voor het oprichten van een kwaliteitsvolle woning. De geplande asverschuiving wordt iets minder scherp uitgevoerd. De verloren gegane parkeerplaatsen worden elders gecompenseerd. Zo blijft de vooropgestelde parkeernorm (1,6) gehandhaafd.

De voorgestelde wijzigingen hebben géén invloed op de in de basisvergunning gestelde voorwaarden en lasten. Omdat nog niet gestart is met de uitvoering van de lasten en de gestelde voorwaarden ook van toepassing zijn voor de gewijzigde verkavelingsvergunning, worden de in de basisvergunning gestelde voorwaarden en lasten integraal hernomen. De gestelde voorwaarden worden nog aangevuld met een beperkte aanpassing op het gewijzigd wegenisontwerp (afstand van de nieuwe parkeerplaatsen tot de boom). Het gaat echter om beperkte aanpassingen die door het vergunningverlenende bestuursorgaan als voorwaarde kunnen opgelegd worden aan de verkavelaar in het kader van de beslissing over deze verkavelingswijziging.

Het algemeen bouwreglement van de Stad Gent omvat geen reglementering inzake het opleggen van lasten bij verkavelingsvergunningen. Op basis van bovenstaande beoordeling is het redelijk en proportioneel te verantwoorden om in deze verkavelingsaanvraag lasten op te leggen aan de houder van de vergunning.

**Op voorstel van het college van burgemeester en schepenen
Beslist het volgende:**

BESLISSING

Artikel 1:

keurt de zaak van de wegen, zoals ontworpen op het verkavelingsplan en de bijhorende wegenisplannen, voor gronden gelegen aan Dreef te Gent-Oostakker, kadastraal bekend (afd. 17)

sectie C nr. 161 V, (afd. 17) sectie C nr. 161 L, (afd. 17) sectie C nr. 156 K, (afd. 17) sectie C nr. 161 M, (afd. 17) sectie C nr. 161 S, (afd. 17) sectie C nr. 158 Y, (afd. 17) sectie C nr. 156 N, (afd. 17) sectie C nr. 158 Z, goed mits voldaan wordt aan volgende voorwaarden:

- Inrichting van de weg met bijhorende groenstroken, parkeervakken en opritten (voorwaarden uit de basisvergunning):

- De nieuw aan te leggen wegenis in het woonerf dient uitgevoerd in betonstraatstenen 22x22x10, halfsteensverband en op een fundering van 20 cm schraalbeton met tussenplaatsing van 3 cm zandcement. De greppel moet eveneens in dezelfde betonstraatstenen uitgevoerd worden (1,5 rijen van 22x22x10).
- Het woonerf moet worden afgeboord met een boordsteen type IA waarvan de vellingkant naar buiten voorzien wordt in plaats van een boordsteen type ID4.
- De parkeerplaatsen in het woonerf moeten individueel afgeboord worden met een boordsteen ID1 in plaats van ID2.
- De kasseien voor het verharderen van de parkeerstroken moeten van het formaat 12x18 zijn in plaats van 14x20.
- De plantvakken in het woonerf moeten afgeboord worden met een boordsteen type IA met 15 cm opstand.
- Voor de afboording van de rijbaan in de Dreef en de singel moet gebruik gemaakt worden van een holle greppel type IIE2.
- De fundering van de rijbaan moet bestaan uit 15 cm steenslag type IA en 11 cm steenslag steenslag type IIA.
- De kasseien en het legbed in zandcement moeten aangeduid worden als één laag van 21 cm dik.
- De opritten in de Dreef en de singel moeten aangelegd worden in betonstraatstenen 22x22x10 op een fundering van 10 cm zandcement en afgeboord met een boordsteen ID1.
- Ter hoogte van de tijdelijk doodlopende delen van de singel moet de rijbaan kops opgesloten worden met een boordsteen type IA.
- De parkpaden moeten in functie van het latere onderhoud aangelegd worden in uitgewassen beton in plaats van in een halfverharding in kleischelpen. Ter hoogte van de aansluitingen met de rijweg dient de greppel te worden onderbroken in functie van het fietscomfort.
- De parkpaden moeten eveneens afgeschermd worden tegen het inrijden van gemotoriseerd verkeer door middel van palen.
- De inspectieputten voor de DWA-leidingen moeten voorzien zijn van een stroomprofiel in grés.
- De huisaansluitputjes voor RWA dienen voorzien te zijn van een verdiepte bodem.
- De RWA leidingen dienen uitgevoerd in beton en de DWA leidingen in grés. De huisaansluitingen dienen te gebeuren in grés of in PP in plaats van in PVC.
- De rioolkolken (waterontvangers) moeten zoveel mogelijk worden uitgevoerd met een betonnen bak Type I.

- Inrichting van de weg met bijhorende groenstroken, parkeervakken en opritten (extra voorwaarden uit voorliggende verkavelingswijziging):

- De twee parkeerplaatsen aan de overzijde van loten 40 en 49 dienen minstens 5 m afstand te houden van de stam van de nieuw aan te planten straatbomen.

- Afwatering en riolering (voorwaarden uit de basisvergunning):

- De voorwaarden in het advies van water-link (TMVW) moeten strikt worden nageleefd.
- Per lot is te voorzien in een dubbele huisaansluiting, één voor afvalwater en één voor oppervlaktewater. De aansluitputjes zijn te voorzien van een merkteken waaruit de aard (oppervlaktewater/afvalwater) blijkt.

Artikel 2:

legt aan de houder(s) van de wijziging van verkavelingsvergunning, bij afgifte van de wijziging van verkavelingsvergunning, de hiernavolgende lasten op (identiek aan de lasten, opgelegd bij de oorspronkelijke verkavelingsvergunning):

LAST 1 – Aanleg wegenis en riolering

De houder van de vergunning is verplicht om de openbare wegenis met inbegrip van de riolering, zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De verkavelingsvergunning geldt als stedenbouwkundige vergunning voor de weg. Er moet wel nog een technisch dossier in 3-voud worden ingediend bij de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen van de Stad Gent en bij de T.M.V.W. aangepast aan voornoemde voorwaarden. Op dit technisch dossier kunnen de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en de T.M.V.W. bijkomende technische opmerkingen voor aanpassing formuleren. Het is daarom aangewezen dat de verkavelaar voor het indienen van zijn technisch dossier een overleg aanvraagt met de dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen en met de T.M.V.W.

Het definitieve technische dossier moet (aangepast aan de bijzondere voorwaarden en eventuele wijzigingen ingevolge bijkomende technische opmerkingen) bestaan uit een grondplan met bijbehorende lengteprofielen, dwarsprofielen en details van de kunstwerken, en een plan van alle riolerings- en wegenwerken. Het technisch ontwerp moet, samen met het bestek en de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen, Woodrow Wilsonplein 1 te 9000 Gent, telefoon 09 266 79 00, fax 09 266 79 39. Het technisch ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moeten door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen.

De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld. De houder van de verkavelingsvergunning belegt vooraf een coördinatievergadering met de ontwerper, de aannemer en het stadsbestuur (Dienst Wegen, Bruggen en Waterlopen).

De uitvoering van de proeven, voorzien in het bestek, kunnen door het stadsbestuur geëist worden. In ieder geval zal de uitslag van de genomen proeven aan de Stad medegedeeld worden.

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, instaan voor het leveren en plaatsen van de nodige verkeersborden en het aanbrengen van de nodige wegmarkeringen, in de verkaveling en aan de bestaande, aanpalende weg, volgens de aanduidingen van het Departement Politie - Verkeerstechnische Afdeling, Peerstraat 3 te 9000 Gent, telefoon 09 266 64 90, fax 09 266 60 15. De houder van de verkavelingsvergunning moet daartoe drie exemplaren van een plan met aanduiding en inplanting van de aan te brengen verkeerssignalisatie voor nazicht en goedkeuring voor te leggen aan de Verkeerstechnische Afdeling.

Volgende elementen moeten hierbij alvast in acht genomen worden :

- Een bord F45 moet worden geplaatst nabij het kruispunt met de Beelbroekstraat.
- De toegang tot het woonerf dient te worden gesignaleerd middels borden F12a (begin woonerf) en F12b (einde woonerf).
- De voor het parkeren voorbehouden parkeerplaatsen in het woonerf moeten, in principe, afgebakend wordend oor witte wegmarkeringen of door een bedekking in een andere kleur. Bovendien moet op elke plaats de letter 'P' op de grond aangebracht worden.

Algemene regel inzake uitvoering van de wegenwerken: De wegenwerken worden in principe in één geheel uitgevoerd en volledig afgewerkt, waarna de afgewerkte weg (voorlopig en definitief)

opgeleverd kan worden in aanwezigheid van de stad Gent i.f.v. latere kosteloze afstand aan de stad Gent.(zie verder)

Uitzonderlijk kan van deze algemene regel afgeweken worden: Indien de houder van de verkavelingsvergunning om uitzonderlijke redenen (bijv. omdat de weg schade kan lijden tengevolge van de werken aan de nieuwbouw langsheen de weg) genoodzaakt is om de wegbedding (m.i.v. de voetpaden) - tijdelijk - niet volledig af te werken, kan aan de stad Gent gevraagd worden om een "attest van voldoende uitgeruste weg" af te leveren op basis waarvan vergunningverlenende overheden de mogelijkheid krijgen om stedenbouwkundige vergunningen af te leveren voor nieuwbouw langsheen de nieuwe weg.

Het is de verantwoordelijkheid van de houder van de verkavelingsvergunning om desgevallend op eigen kosten bijkomende maatregelen i.f.v. de veilige openstelling van de nieuwe weg als openbare weg te voorzien.

Het attest moet door de houder van de verkavelingsvergunning aangevraagd worden ten behoeve van toekomstige aanvragers van stedenbouwkundige vergunningen.

Het attest kan maar afgeleverd worden in de mate dat door de houder van de verkavelingsvergunning aangetoond wordt dat de niet volledig afgewerkte weg beantwoordt aan de minimumvereisten van een voldoende uitgeruste weg vermeld in artikel 4.3.5 §2 Vlaamse Codex RO én in de mate dat de weg voldoende veilig is ingericht én onderhouden wordt om opengesteld te kunnen worden voor het publiek..

Dit attest staat los van de procedure tot voorlopige en definitieve oplevering van de weg (zie verder), en heeft evenmin een weerslag op de dwingende termijnen binnen de welke de wegenwerken beëindigd moeten zijn in het geval een waarborg wordt gesteld (zie verder).

LAST 2 – Openbaar groen

De houder van de vergunning is verplicht om het openbaar groen zoals aangegeven op het verkavelingsplan aan te leggen op eigen kosten.

De houder van de verkavelingsvergunning moet, op zijn kosten, een ontwerper aanstellen voor het opmaken van een ontwerp-beplantingsplan. Het ontwerp moet, samen met de gedetailleerde raming, in dubbel exemplaar overgemaakt worden aan de Groendienst, Ferdinand Lousbergskaaï 32 te 9000 Gent, telefoon 09 225 68 59, fax 09 233 67 62.

Het door het college aangenomen ontwerp dient als basis voor de aanbesteding of onderhandse overeenkomst. De aanduiding van de aannemer moet aan de Groendienst ter goedkeuring voorgelegd worden. Een kopie van de inschrijving, het bestek en de plannen moet door de houder van de verkavelingsvergunning, in dubbel exemplaar, overgemaakt worden aan de Groendienst. De aanvangsdatum van de werken moet minimum 14 kalenderdagen vooraf aan de Stad worden meegedeeld.

De beëindiging van de werken moet aan de Groendienst worden meegedeeld. De onderhoudsperiode van 3 jaar gaat in op de datum van de voorlopige oplevering van de werken. Op het einde van deze termijn van 3 jaar volgt de definitieve oplevering. De stad Gent neemt het onderhoud van het openbaar groen over vanaf de definitieve oplevering van de werken.

LAST 3 –Aanleg van nutsvoorzieningen

De houder van de vergunning staat – op eigen kosten – in voor het (laten) aanleggen van nieuwe en/of het (laten) aanpassen van bestaande nutsvoorzieningen naar en in de verkaveling.

Ongeacht de verplichting tot aanpassing van bestaande nutsvoorzieningen, dienen de volgende nutsvoorzieningen minimaal aangelegd te worden:

- elektriciteit
- gas
- water
- kabeltelevisie

- telecommunicatie

De houder van de verkavelingsvergunning moet hiervoor zelf de nutsmaatschappijen contacteren.

Bijkomend wordt opgemerkt dat EANDIS een 2^e cabine vraagt. Daarbij is het niet duidelijk of deze al noodzakelijk is in 1^e fase, of slechts met het oog op de totaalontwikkeling. Ofwel moet EANDIS bevestigen dat in huidige 1^e fase slechts 1 cabine is vereist, ofwel – indien dit niet het geval is – moet voorafgaand aan de afgifte van het attest verkoop percelen een locatie aangeduid worden voor deze cabine. Deze locatie moet worden gekozen in overleg met EANDIS en de stad Gent.

De houder van de verkavelingsvergunning zal eventueel, onder de vigerende voorwaarden, ook afstand moeten doen ten voordele van de nutsmaatschappij(en) van een of meer percelen grond voor het oprichten en/of van een of meer ruimtes voor het inrichten van een gas- en/of een elektriciteitscabine. Indien de percelen en/of de ruimtes voor de gas- en/of elektriciteitscabine niet onmiddellijk palen aan de openbare weg, moet de houder van de verkavelingsvergunning over de stroken tussen die percelen en/of ruimtes enerzijds en de openbare weg anderzijds een erfdiensbaarheid laten vestigen, waarbij aan de energiemaatschappij het recht wordt gegeven in die stroken leidingen aan te leggen en toezicht en werken aan leidingen uit te voeren, en over die stroken toegang te nemen tot de gas- en/of elektriciteitscabine met personeel, materiaal en materieel.

De kosten voor het verplaatsen van nutsvoorzieningen die een hinder vormen hetzij voor de inplanting van een vergund bouwwerk op een lot van de verkaveling, hetzij voor de toegankelijkheid tot een lot van de verkaveling, zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning.

De verkavelaar dient een schriftelijke aanvraag te richten aan de TMVW, Stropkaai 14 te 9000 Gent, vergezeld van een duidelijk verkavelingsplan met wegenis en riolering, ten einde een dossier te kunnen opmaken om de verkaveling van de drinkwaterleiding te voorzien. Na ontvangst van de offerte zal de verkavelaar het voorschot storten. Hiervan zal de stad ingelicht worden zodat het verkoopbaarheidsattest afgeleverd kan worden. Pas na ontvangst van het voorschot kunnen de werken ingepland worden.

LAST 4 - Attest verkoop percelen en waarborgen

Volgens art 4.2.16 §1 en §2, van de Vlaamse Codex Ruimtelijke Ordening kan een kavel uit een vergunde verkaveling of verkavelingsfase enkel verkocht worden, verhuurd worden voor méér dan negen jaar, of bezwaard worden met een recht van erfpacht of opstal, nadat de verkavelingsakte door de instrumenterende ambtenaar is verleden. De verkavelingsakte is evenwel niet vereist voor de overdracht en de indeplaatsstelling, vermeld in artikel 4.1.21 en 4.1.22 van het decreet van 27 maart 2009 betreffende het grond- en pandenbeleid, in zoverre alle geldende voorwaarden daartoe zijn vervuld.

De verkavelingsakte wordt eerst verleden na overlegging van een attest van het college van burgemeester en schepenen, waaruit blijkt dat, voor de volledige verkaveling of voor de betrokken verkavelingsfase, het geheel van de lasten uitgevoerd is of gewaarborgd is door:

1° de storting van een afdoende financiële waarborg;

2° een door een bankinstelling op onherroepelijke wijze verleende afdoende financiële waarborg.

Dit attest kan worden afgeleverd indien de vergunninghouder deels zelf de lasten heeft uitgevoerd, deels de nodige waarborgen heeft gegeven.

Indien een financiële waarborg wordt verleend voor de aanleg van de weg en de riolering, dan gelden volgende dwingende termijnen voor het uitvoeren en afwerken van de werken:

- de riolerings- en wegenwerken moeten volledig afgewerkt zijn zodat tot voorlopige oplevering kan worden overgaan binnen een termijn van 3 jaar nadat het “attest verkoop percelen” door het college van burgemeester en schepenen aan de houder van de vergunning is betekend,

- de definitieve oplevering van de riolerings- en wegenwerken vindt uiterlijk binnen twee jaar na de voorlopige oplevering plaats.

Indien geen financiële waarborg wordt verleend en geen “attest verkoop percelen” is afgeleverd, geldt geen dwingende termijn voor uitvoering van deze lasten. Enkel de vervaltermijnen voorzien in artikel 4.6.4. §2 Vlaamse Codex RO gelden dan.

Bedragen en vrijgave van de borg(en)

Als waarborgen worden gesteld voor de aanleg van nutsleidingen, is het bedrag van de waarborg gelijk aan het verschil van de door de nutsmaatschappijen geraamde kostprijs en het aan de nutsmaatschappijen betaalde voorschot.

De waarborgen voor de aanleg van nutsleidingen worden volledig vrijgegeven na bevestiging door de distributiemaatschappijen van de betaling van het saldo van de geraamde kostprijs.

Als waarborgen worden gesteld voor in de vergunning opgelegde lasten met betrekking tot de wegen- en rioleringswerken en de aanleg en het onderhoud van de groenzones, dan is het bedrag van de waarborg gelijk aan het bedrag van de vermoedelijke kostprijs van de werken (of van het gedeelte van de werken die nog uitgevoerd moeten worden), zoals die blijkt uit een raming of een prijsofferte, welke ter goedkeuring is voorgelegd aan de stad Gent, en verhoogd met 25 %.

De waarborg voor de wegen en rioleringswerken wordt vrijgegeven na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen, op volgende wijze: 85 % van de waarborg wordt vrijgegeven na de voorlopige oplevering en 15% van de waarborg wordt vrijgegeven na de definitieve oplevering.

De waarborg voor de aanleg en het onderhoud van de groenzones wordt in helften vrijgegeven, de ene helft na de voorlopige oplevering van de groenaanleg en de andere helft na de definitieve oplevering van de onderhoudsperiode van 3 jaar, na schriftelijk akkoord van het college van burgemeester en schepenen.

De financiële instellingen die zich borg stellen voor de houder van de verkavelingsvergunning moeten verplicht gebruik maken van een model van borgakte. Dit model van borgakte wordt gevoegd bij de betekening van de verkavelingsvergunning aan de aanvrager en kan ook opgevraagd worden bij de Dienst Stedenbouw en Ruimtelijke Planning, Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen, Woodrow Wilsonplein 1, 9000 Gent, tel 09 266 78 90.

LAST 5 – Kosteloze grondafstand

De weg (met zijn uitrusting en riolering), alsook de zones voor openbaar groen zullen uiterlijk één jaar na de definitieve oplevering van de laatst uitgevoerde uitrustingswerken kosteloos aan de stad worden afgestaan.

De akte van overdracht wordt verleden voor een notaris die door de houder van de verkavelingsvergunning wordt aangeduid. Alle kosten met betrekking tot deze akte (opmaken, verlijden, registreren, overschrijven, ...) zijn ten laste van de houder van de verkavelingsvergunning. Een attest van kosteloze grondafstand is bij het dossier gevoegd. Alvorens de akte kan worden verleden, moeten 1 exemplaar van het opmetingsplan, een digitale versie van het opmetingsplan en het ontwerp van de akte worden voorgelegd aan de Dienst Vastgoedbeheer, Sint-Salvatorstraat 16 te 9000 Gent, telefoon 09 266 59 61, fax 09 266 59 99, voor nazicht en goedkeuring door de gemeenteraad.

BIJKOMENDE INFO BIJ HET BESLUIT

Afdeling Stedenbouwkundige Vergunningen — Stedenbouw en Ruimtelijke Planning

Dit besluit kadert in volgende activiteit: *Behandelen van stedenbouwkundige vergunningen en verkavelingsaanvragen*

Visum van de financieel beheerder:

Het visum is niet van toepassing

STEMMING

Aangenomen door de gemeenteraad in vergadering van 22 april 2013

- Met unanimititeit
-